



INDKALDELSE TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I
HUSEJERFORENINGEN I STRANDVEJSKVARTERET
25. FEBRUAR 2014, KL. 19.30
PÅ
SVANEMØLLENS KASERNE

Vejviser: se side 3

Kære alle

Dette er den officielle indkaldelse til ordinær generalforsamling i Husejerforeningen i Strandvejskvarteret. Med indkaldelsen følger bestyrelsens beretning for 2013, regnskab 2013 og forslag til budget 2014.

I bestyrelsen blev kræfterne i 2013 først og fremmest reserveret til at få gennemført kontrakten med YouSee. Dette arbejde blev endelig afsluttet umiddelbart efter sommerferien.

Der har traditionen tro været afholdt fastelavn, loppemarked, sommerfest, halloween, nytårsfyrværkeri og nytårskur – flotte arrangementer, der kun har ladet sig gøre, fordi engagerede beboere har ydet en stor indsats. Det er den slags engagement, der er afgørende for, at fællesskabet i kvarteret bevares.

Læs nærmere i indkaldelsen og hør mere på generalforsamlingen.

På generalforsamlingen kommer vi blandt andet også til at tale om det arbejde, som vi på generalforsamlingen 2013 satte i gang om bedre sammenhængskraft i kvarteret, dvs. om Kildevældsgade og torvet.

Bestyrelsen ønsker imidlertid også at nedsætte en arbejdsgruppe, som sammen med bestyrelsen kan se på de gældende regulativer. Dette er et arbejde, som bestyrelsen finder påkrævet.

Vi har i Kilden og i nyhedsbreve opfordret interesserede husejere til at stille op til bestyrelsen. Det er vigtigt! Vi skal vælge 3 nye medlemmer og suppleanter til bestyrelsen.

Vil du være opdateret på alle emner til generalforsamlingen, opfordrer vi til at gå ind på vores hjemmeside www.strandvejskvarteret.dk, hvor alt relevant materiale er tilgængeligt, herunder tidligere numre af Kilden, referater fra generalforsamlinger, information om YouSee, postkasser osv.

Der vil købes vand og øl – kaffe og the må man selv medbringe.

God læselyst, og vel mødt tirsdag den 25. februar 2014.

Med venlig hilsen

Benditte, Chris, Claus, Grete, Jan, Lars & Ole

Der henvises til foreningens vedtægter § 6 om "Ordinær generalforsamling":

Stk. 2

Senest 14 dage inden generalforsamlingen udsender bestyrelsen:

1. Dagsorden
2. Bestyrelsens beretning for det sidste regnskabsår
3. Forslag til beslutning, herunder indkomne forslag
4. Revideret regnskab med revisionspåtegning
5. Forslag til budget og kontingent

Stk. 3

Dagsordenen skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for det sidste regnskabsår
3. Regnskab for det sidste regnskabsår til godkendelse
4. Forslag til beslutning
5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af kontingent
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
7. Valg af revisorer og revisorsuppleant
8. Eventuelt

Stk. 4

Forslag der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest den 24. januar.

Stk. 5

Behandling af forslag kan afvises af generalforsamlingen, såfremt forslagsstilleren eller en fuldmægtig for denne ikke er til stede.

Vejviser:

Generalforsamlingen finder sted i det store auditorium i Bygning 75, Svanemøllens Kaserne, Ryvangs Allé 1, 2100 København Ø.

For GPS brugere er koordinaterne 55 deg. 43 min 11.31 sec N 12 deg 34 min 16.59 sec E (ifølge Google Earth).

Adgang til kasernen er vanskelig pga arbejde på Nordhavnsforbindelsen. For at komme til broen ind til Kasernen kan fodgængere tage den nordøstlige side af Ryvangs Alle, gå udenom byggepladsen mod uret og følge de smalle stier på venstre side af Svanemøllevej ved siden af en bunker. Kørende kan følge Strandvejen, dreje til venstre ad Vangehusvej, og dreje til venstre igen, når man kommer til Ryvangs Alle.

Bygningen 75 ligger på vejen langs jernbanen ca. 300 m NNØ for Kasernens hovedindgang ved broen over jernbanen. Der er parkeringsmuligheder umiddelbart før indgangen til bygningen.

Generalforsamling 2014

Hermed indkaldes til ordinær generalforsamling i Husejerforeningen i Strandvejskvarteret tirsdag den 25. februar 2014 klokken 19.30 på Svanemøllens Kaserne.

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning 2013 herunder orientering fra Trafikgruppen ved Adriaan Schelling, orientering fra Energigruppen ved Søren Borch og orientering fra redaktørerne for Kilden ved Lise Fogh og Ulla Liberg
3. Foreningens regnskab 2013 (bilag vedlagt)
4. Forslag til beslutning (bilag vedlagt)
 - I. Etablering af et "stakitlegat"
 - II. Ændring af facaderegulativ
 - III. Forslag om nedsættelse af arbejdsgruppe til revidering af lokalplan og facaderegulativ
5. Budgetforslag 2014 (der henvises til bilag til dagsordens punkt 3) og fastsættelse af kontingent
6. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter til bestyrelsen
På valg er: Grete Kladakis, Benditte Skyhøj Olsen og Chris Pethick.
Chris og Benditte modtager genvalg.
7. Valg af revisorer og revisorsuppleant
Søren Friis-Mikkelsen og Jørgen Vestergaard modtager genvalg.
8. Eventuelt

Ad 2: Bestyrelsens beretning for 2013

I. Trafik

På den seneste generalforsamling var der opbakning til, at der blev nedsat en arbejdsgruppe, der skulle udarbejde oplæg til, hvordan man kun fredeliggøre Kildevældsgade og torvet yderligere, og udarbejde mulige løsningsforslag til, hvordan man kan øge sammenhængskraften mellem den sydlige og nordlige del af kvarteret.

Som der også tidligere er orienteret om i Kilden, lykkedes det at få et meget inspirerende møde med professor Jan Gehl, hvor gaden blev gennemgået, og vi fik meget nyttige og praktiske forslag at arbejde videre med.

Samtidigt med, at arbejdsgruppen påbegyndte sit arbejde, blev det oplyst, at Kildevældsgade med stor sandsynlighed skal anvendes som "skybrudsvej". Det betyder, at gaden muligvis skal omlægges, så den kan hjælpe til med at føre regnvandet væk fra det bagvedliggende kvarter.

Arbejdsgruppen har derfor holdt møde med de forskellige aktører i Københavns kommune, der har med skybrudssikring at gøre. Planerne for skybrudssikring har i efteråret været behandlet i Borgerrepræsentationen, hvor den overordnede plan for området nu er principgodkendt. I den forbindelse har arbejdsgruppen udarbejdet et høringssvar, som bestyrelsen har indsendt til Københavns kommune.

I høringssvaret opfordrer vi kommunen til at inddrage ikke blot husejerforeningen men alle boligforeninger i Kildevældsgade i det videre arbejde med omlægning af Kildevældsgade.

Vi håber dermed, at de ønsker, som vi har i husejerforeningen til Kildevældsgade og torvet, kan indgå i projekteringen. Det kan derfor vise sig at blive en mulighed for, at ønskerne i vidt omfang kan finansieres via den planlagte omlægning, og at det ikke blot er forbedringer, der omfatter vores del af gaden, men hele Kildevældsgade.

Omvendt betyder skybrudsplanen også, at arbejdsgruppen har stået på "standby" siden afgivelsen af høringssvar. Vi har i starten af det nye år bedt om en status på sagen, og vi har gentaget vores ønske om at medvirke positivt i projektet.

På generalforsamlingen vil der blive givet en nærmere orientering om skybrudsplanen for området, og hvad det muligvis betyder for vores kvarter.

Den trafikale og parkeringsmæssige situation generelt, er fortsat præget af bygningen af tunnelen fra Lyngbyvej. Vi må i så henseende væbne os med tålmodighed i endnu et par år.

Ved årsskiftet blev krydset Østerbrogade/ Kildevældsgade til vores store overraskelse forsynet med lyskurve. Årsagen skal findes i ønsket om at etablere en bedre passage for den nu etablerede "supercykelsti" fra Ryparken, der er ført videre bag Øresundshospitalet.

Vi synes det er ærgerligt med lysreguleringen, fordi den forhindrer en vigtig løsningsmulighed for yderligere fredeliggørelse af Kildevældsgade, nemlig plantning af træer

på hjørnerne, hvor store trækroner ville indikere, at det er en indkørsel til en mindre trafikeret og fredelig vej.

II Kloakker og vand

Husejerforeningens omkostninger til genetablering af sætnings- og rotteskader på kloaknettet er holdt indenfor budgettet.

Ejernes husforsikringer har oftere været anvendt ved skadesdækning. Husejerne bør derfor være opmærksomme på, i videst muligt omfang, at forsikre sig for skjulte rørskader.

Husk at rense tagrender og tagedløbenes brønde. Specielt rensebrønden til køkken-afløbet er vigtig for at undgå opstigende vand i kælderen.

Miljøgruppen har igen været aktiv på kloakområdet. Arrangementet "store tagrende- og brøndrensningsdag" blev også i år gennemført med stor succes. Mange interesserede fik denne dag indblik i, hvordan man rensede de forskellige afløbsbrønde og tagrender.

Slammet anses ikke længere som miljøfarligt, og man kan derfor nøjes med at si slammet fra – i en spand med filter –, og det tørre slam kan herefter smides i egen affaldsbeholder.

Særligt om rotter

Konstateres rotteangreb inde- eller ude, så kontakt Teknisk Forvaltning. For detaljer gå ind på www.kk.dk/borger/Miljoe/Skadedyr/rotter.aspx

Efterfølgende vil den kloakansvarlige i bestyrelsen blive kontaktet.

Der er også et link på foreningens hjemmeside www.strandvejskvarteret.dk med gode råd, hvis du skulle støde på en rotte. Besøg vores hjemmeside og søg på "rotter".

III Elforsyning

Intet at bemærke.

IV Gader og fortove

Vedligeholdelsesarbejder

Der er udskiftet vejtræer flere steder, hvor rønnetræerne er gået ud. De er skiftet ud med paradisæbletræer, som gerne skulle være mere robuste. Det var en hård start de fik på grund af varme og manglende nedbør, men de omkringliggende husejere har været flinke til at vande.

Foreningen indgik sidste år abonnementsaftale om rengøring og vedligeholdelse af diverse bede i kvarteret, så de nu bliver holdt og beskåret løbende. Derfor har bede og beplantning da også fremstået betydeligt pænere i år end tidligere år.

Graffiti

Husejerforeningens abonnement på fjernelse af graffiti i Kildevældsgade er fortsat en succes.

Den hurtige fjernelse af graffiti betyder, at der ikke rigtigt kommer noget nyt, men det kommer jo alligevel i ny og næ, så opdager man graffiti, så se på vores hjemmeside, hvem der kan kontaktes.

V Haver

Belægningsgraden i forhaverne

Bestyrelsen vil endnu engang minde alle husejere om, at belægningsgraden i forhaverne ikke må overstige 50 %. Dette er for mange år siden besluttet af generalforsamlingen, men alligevel vælger mange husejere at se stort på reglen.

Dette er et problem fordi brolagte haver afleder vandet for hurtigt i forbindelse med skybrud.

Fortsætter tendensen uændret, så vil gaderne om nogle år være præget af stenbelægning og beplantningen være henvist til krukker. Vi håber fortsat på, at moden når at ændre sig inden.

Havevandring i Strandvejskvarteret

En af de årlige fornøjelser i bestyrelsen er havevandringen.

Det er måske ikke så fornøjeligt for husejere, der får en hilsen fra os i postkassen, men helt overordnet så er det et meget smukt og hyggeligt kvarter, hvor man da også kan nå at hilse på mange mennesker.

Vi er blevet rigtigt gode til at gemme oplysninger om haver og hegn, hvor vi flere gange har måttet minde husejere om det samme problem. Derfor vil vi fremover i højere grad kontakte husejerne undervejs.

I forbindelse med opsætning af postkasserne blev det besluttet, at de ikke måtte monteres udenpå hegnet og haveregulativet blev tilpasset beslutningen. Alligevel er der – heldigvis få – husejere, der på trods af påmindelser de seneste to år, fortsat har dem hængende på hegnet. Nu opfordrer vi en sidste gang, og herefter er det vores hensigt at meddele, at postkasserne vil blive nedtaget på husejerens regning.

Og så til sidst en påmindelse som vi altid bringer: Vi vil gerne have grønne haver, men ikke gader. Ukrudt ved rendestenene ødelægger vores asfalt, hvilket betyder, at vores økonomi til vedligeholdelse af vejene bliver belastet. Det er husejernes pligt at fjerne det.

VI Facader

Franske altaner

I henhold til foreningens facaderegulativ må ændringer i facader – både til gade- og gårdside - kun ske, hvis bredden på de eksisterende murhuller og kviste bevares, hvilket betyder, at gesimsen og muren (tagskægget) ikke må gennembrydes. Dette indebærer også, at eksempelvis franske altaner på 2. sal (dvs i kvisten) kun må etableres, hvis gesimsen ikke gennembrydes eller fjernes helt eller delvist.

En husejer søgte i sommeren 2012 om kommunens tilladelse til at få en efterfølgende godkendelse af en fransk altan, som var etableret i kvisten, og hvor murkronen under kvisten var blevet fjernet..

Bestyrelsen var under hele sagsforløbet i dialog med husejeren og kommunen.

Kommunen besluttede i januar 2013 at give husejeren en efterfølgende godkendelse af den franske altan med den begrundelse, at bredden på de eksisterende murhuller og kvisten er bevaret.

Kommunen havde nemlig valgt at tolke lokalplanens og facaderegulativets bestemmelse radikalt anderledes end hidtil. Kommunen har således ikke tidligere på noget tidspunkt været i tvivl om, at en fransk altan kun kunne tillades, hvis gesimsen også blev bevaret. Heller ikke i bestyrelsen eller blandt de tidligere bestyrelsesmedlemmer, som sammen med kommunen udarbejdede lokalplanen, har der været tvivl om, hvordan bestemmelserne skulle fortolkes.

Da kommunens ændrede holdning i den konkrete sag var i åbenbar strid med de intentioner, som ligger til grund for lokalplanen, nemlig at bevare de oprindelige facader, og da kommunens tilladelse var et brud på 20 års administration af lokalplanen, ankede bestyrelsen kommunens tilladelse til Natur- og Miljøklagenævnet.

Natur- og Miljøklagenævnet kom med sin afgørelse den 10. december 2013 og i denne ophævede nævnet Københavns Kommunes afgørelse af 25. januar 2013 om lovliggørelse og hjemviste sagen til fornyet behandling.

Natur- og Miljøklagenævnets henviste til, at kommunen enten måtte lægge til grund, at dispositionen:

- umiddelbart er tilladt efter lokalplanen, således at altanen ikke kræver en dispensation, eller
- ikke er tilladt efter lokalplanen, hvorved kommunen skal vurdere, hvorvidt altanen er i strid med lokalplanens principper. Hvis kommunen kommer frem til, at det ikke er tilfældet, må kommunen herefter overveje, hvorvidt kommunen vil meddele dispensation eller ej.

Natur- og Miljøklagenævnet hjemviste derfor sagen til fornyet behandling i Københavns kommune.

Siden er følgende sket i sagen:

Københavns kommune har ved afgørelse af 17. januar 2014 truffet en ny afgørelse. I denne afgørelse har kommunen givet tilladelse til etablering af en fransk altan (med visse betingelser omkring udformningen af denne), hvor murbånd og gesimser gennembrydes.

Kommunen har begrundet sin tilladelse med følgende:

Af § 6, stk. 1 fremgår, at ændringer i bebyggelsen efter Magistratens skøn skal være samstemmende med omgivelserne og området's karakter.

Center for Byplanlægning, tidligere Center for Bydesign, finder, at en fransk altan på 2. sal mod gården er i overensstemmelse med omgivelserne og området's karakter.

Af § 6, stk. 2, første afsnit, fremgår, at ydermure mod gade og gårdside skal opføres som blankmurværk med forbandt, bånd og gesimser med farver og udformning svarende til de oprindelige. Denne bestemmelse regulerer den situation, hvor der opføres murværk. Det gør der kun i begrænset omfang i forbindelse med etablering af en fransk altan på 2. sal, idet siderne er i murværk.

Af § 6, stk. 2 sidste afsnit, fremgår, at der mod gårdsiden kan opsættes franske altaner, under forudsætning af at bredden på de eksisterende murhuller og kviste bevares.

Det fremgår ikke af lokalplanen, at det ikke er tilladt at gennembryde bånd og gesimser.

Center for Byplanlægning godkender på denne baggrund den fransk altan på 2. sal.

Bestyrelsen har anket tilladelsen, idet vi ikke er enige i afgørelsen.

Vores klage er bl.a. begrundet i:

Kommunen har givet en tilladelse - ikke en dispensation fra lokalplanen - dvs at Københavns kommune nu er nået frem til, at man IKKE kan nægte en godkendelse (hvis en række forudsætninger er overholdt) af en altan på 2. sal.

I sin afgørelse har Natur- og Miljøklagenævnet bedt kommunen om at finde ud af, om der var tale om en dispensation eller en egentlig tilladelse, og Københavns kommune har nu valgt, at det er en tilladelse.

Derudover forekommer det paradoksalt, at Københavns Kommune på den ene side selv anfører, at man, hvis man var blevet spurgt forinden, ville have nægtet tilladelse til altanen samtidig med, at man nu når frem til, at man ikke kan nægte at give en tilladelse.

Vi har nu kontaktet Københavns Kommune med henblik på en drøftelse af en ændring af lokalplanen. Så kan vi samtidig benytte lejligheden til at forbedre lokalplanen.

Sagens udfald er også baggrunden for, at bestyrelsen har udarbejdet forslag til generalforsamlingens beslutning om at vedtage et tillæg til facaderegulativet, hvorefter det ikke er tilladt at lave fransk altan på 2. sal. Tillægget vil senere kunne ophæves, når en ny lokalplan fastlægger, hvorvidt og i så fald, hvordan en fransk altan på 2. sal skal være udformet.

Samtidig foreslår vi, at der nedsættes en arbejdsgruppe, der skal komme med forslag til ændringer i lokalplanen og udkast til nyt facaderegulativ. Nye regler vil være en stor hjælp for både husejere og bestyrelsen. Bestyrelsen bruger efterhånden mange ressourcer på at vejlede husejere om reglerne. Nye og klarere regler vil i den forbindelse være en stor hjælp. Forslag til ændringer vil naturligvis blive forelagt generalforsamlingen.

Status på øvrige byggesager

Bohn ejendomme – opfølgning på Naturklagenævnets afgørelse fra december 2007.

Denne sag har været et orienteringspunkt på generalforsamlingen gennem flere år:

Kort resumé: Københavns Kommune fik i 2007 medhold i, at kommunen kunne afvise etablering af lyskasser og ændring af kældervinduer i to byggeforeningshuse omfattet af vores lokalplan. Afgørelsen betød, at Bohn Ejendomme, som var ejer af de to huse, skulle lovliggøre forholdene. Lovliggørelse af forholdene har været vanskeliggjort af, at Bohn Ejendomme – der først havde indvilliget i at lovliggøre forholdene - i mellemtiden var gået konkurs, og at der herefter i lang tid har været uklarhed om ejerforholdene.

Status: Husejerne har i den mellemliggende tid været i dialog med kommunen. På den ene ejendom er forholdene nu lovliggjort mens ejerne af den anden ejendom er i gang med lovliggørelse.

Samarbejde med kommunen om konkrete sager

Bestyrelsen havde i juli måned et møde med Københavns Kommune, Center for Bydesign. Formålet var dels at følge op på erfaringer med samarbejdet i forbindelse med byggesager, dels at følge op på nogle sager, hvor vi var usikre på, om der skete en opfølgning fra kommunens side.

Kommunen bekræftede, at det altid er deres ansvar, at påbud rent faktisk også efterlevs. Derfor ville kommunen se på de konkrete sager, og dette er sket i alle sager, som vi drøftede på mødet.

Kommunen vil endvidere være opmærksom på at inddrage husejerforeningens bestyrelse i højere grad, når der kommer ansøgninger, forespørgsler osv. fra husejerne, også selv om dette ikke er et formelt krav. Formålet er, at få sagerne bedre belyst og for at høre, om der gør sig særlige forhold gældende, som kommunen ikke kender til.

VI Status på YouSee

YouSee føljetonen har kørt i vores kvarter i mange år.

Det praktiske arbejde er afsluttet, og vi har nu et net, der forhåbentligt giver os en god forsyningssikkerhed i mange år.

Derimod har det været betydeligt vanskeligere at få afsluttet den formelle del af aftalen. Der har været uenighed om både hvilket beløb, der skulle betales for grundpakken, og hvor mange husstande, aftalen omfatter.

Ved begyndelsen af 2014 ser det imidlertid ud til, at også denne del nu kan afsluttes. Der bliver tale om en efterregulering for prisen på grundpakken, og derfor er der da også et underskud i regnskabet på denne konto.

Her er det vigtigt at have sig for øje, at bidraget til grundpakken nu betales pr. husstand og ikke som tidligere pr. hus, men dette har kun betydning for huse med flere husstande. Der er 393 huse, men der er næsten 500 husstande.

Vi har i januar 2014 sendt et brev ud til de 39 huse, hvor der var afvigelse ml. antallet ifølge YouSee, som er opgjort til 486, og det antal, der var indbetalt for i 2013, som udgjorde 482 husstande. Selvom afvigelsen samlet kun er på 4 husstande afventer vi tilbagemeldingen fra de berørte huse før vi kan melde tilbage til YouSee om det endelige antal.

Vi har både i regnskabet for 2013 samt budgettet for 2014 anvendt YouSees antal på 486 husstande.

Vær opmærksom på, at vi i bestyrelsen ikke har noget med driften af anlægget at gøre. Oplever du problemer med signalet, manglende kanaler eller lignende, er det YouSee, som du skal kontakte. Du kan finde relevant kontaktinfo på www.yousee.dk.

Vær også opmærksom på, at andre ydelser - eksempelvis Mellempakke og Fuldpakke - skal aftales direkte med YouSee, og at YouSee sender regningen for disse ydelser direkte til den enkelte husstand.

Nogle husejere har fået en efterregulering fra YouSee, fordi YouSee har konstateret, at husstanden har haft Mellem- eller Fuldpakken uden at betale for det. Skulle der opstå tvister i den forbindelse, er det ligeledes et forhold mellem den enkelte husejer og YouSee, som vi fra bestyrelsens side ikke har mulighed for at gå ind i.

VII. Arrangementer i løbet af året

Arrangementer spiller en vigtig rolle i kvarteret, og bestyrelsen vil igen takke dem, som var med til at gennemføre arrangementerne. Bestyrelsen er glad for beboernes opbakning, specielt fra dem, som har hjulpet til. Bestyrelsen modtager med kyshånd tilbud om hjælp med fremtidige arrangementer!

Traditionen tro blev der i 2013/2014 afholdt 6 arrangementer:

- Fastelavn foregik den 10. februar 2013 under ledelse af Maibritt Bager, som samtidig overlod stafetten til en ny med yngre børn.
- Generalforsamling blev afholdt den 26. februar 2013 på Svanemøllens Kaserne.
- Loppemarked og sommerfest foregik den 31. august 2013, hvor Basement Band igen spillede efter et års fravær.
- Halloween foregik den 31. oktober 2013, hvor programmet nu er mere eller mindre fast, og hvor udklædte børn og unge går fra hus til hus fra kl. 18.30. Kl. 19.00 var der pølser og brød ved grillen, som var sat op i H.C. Lumbyes Gades sydlige del. Denne gang blev der grillet ca. 250 pølser og brød, som alle blev spist, primært som følge af Knud Palsbros effektive salgsteknik og at regnen først kom til allersidst.
- Nytårsfyrværkeriet foregik selvfølgelig den 1. januar 2014, som Berend Christian, Martin Gabler og Henrik Bruus hjalp til med at fyre af - til stor fornøjelse for alle. Berend er efterhånden en erfaren leder af fyrværkeriet, og i år havde han tilrettelagt et imponerende program til et rimeligt budget. Vejret var fint, og mange beboere og gæster viste stor begejstring.

- Det sidste arrangement var Nytårskur den 1. januar 2014, hvor ca. 100-150 var mødt op og som blev afholdt under musikalsk ledelse af Knud Palsbro og Thomas Sandberg. Heldigvis kom regnen først sammen med de sidste dråber Cremant.

VIII Kommunikation

Kilden (Af Lise Fogh og Ulla Liberg, redaktører af Kilden)

Der er kommet fire numre i 2013, og det har ikke været noget problem at finde stof. Vi har forsøgt at bringe en blanding af aktuelt og historisk materiale.

Vi har efterhånden fået opbygget et stort billedarkiv, bl.a. med en del historiske fotografier, som er scannet fra det store materiale, som den tidligere redaktør Carsten Ohmsen, (som nu er fraflyttet kvarteret), har samlet.

Vores opfordring fra sidste år om at henvende sig, hvis man havde ideer til bladet, har betydet, at vi har fået flere gode forslag. Så fortsæt gerne med det.

I år har vi indført Beboerstafetten, hvor forskellige beboere har fortalt om deres oplevelse af og ønsker til kvarteret. Når en beboer har skrevet et indlæg, foreslår han/hun, hvem vi dernæst kunne spørge om at medvirke. Desuden har vi fra andre beboere fået forslag til personer, der kunne indgå i stafetten. For eksempel har vi interviewet et ægtepar, som har boet her sammen i 63 år. Det glæder vi os til at præsentere i martsbladet.

I fremtiden vil vi desuden skrive om forhold af byggeteknisk art, man som nyindflyttet eller ombygger skal være opmærksom på. Det vil være dejligt, hvis vi kan medvirke til, at erfaringerne bliver formidlet og brugt.

Angående sammenhængen mellem Kilden, hjemmesiden og kvarterets Facebook-gruppe er der ingen tvivl om, at hvis man vil have en aktivitet op at stå, er Facebook en god vej. Det viste sig fx efter den korte artikel i Kilden om en Flagermustur i Fælledparken til foråret. Den efterfølgende opfordring på Facebook om at tilkendegive, hvis man var interesseret, har givet en helt overvældende tilbagemelding, så vi nu hælder til, at der måske skal arrangeres to ture for os i kvarteret.

Vi synes stadig, det er fornøjeligt og givende at skrive og redigere Kilden, og igen i år siger vi tak for positive og konstruktive kommentarer – de er meget velkomne og gør arbejdet sjovere.

Hjemmesiden www.strandvejskvarteret.dk

Hjemmesiden har været nødlidende i nogle år, men efter at have jamret os på de sidste generalforsamlinger, lykkedes det i løbet af 2013 at få både liv i hjemmesiden og også gøre den til en aktiv side. Dette kan vi takke Søren Borch for!

Ny webadministrator er Søren Borch, og der er knyttet redaktører til, nemlig Lise Fogh (redaktør af Kilden) og Claus Engelsen fra bestyrelsen. Denne gruppe har nu sørget for, at:

- Forsiden er blevet strammet op og nyhedsbrevet sat i mere stabile rammer
- Arbejdsgrupper har fået egne undersider
- Gode rammer for flere redaktionsfelter, altså at der er åbnet op for andre beboere
- Referater fra generalforsamlinger er blevet reorganiseret
- Kalenderen er gjort mere brugervenlig
- Der udsendes jævnligt et nyhedsbrev om eks. kommende bestyrelsesmøder, nyt fra bestyrelsen, de forskellige gruppers arbejde, fællesaktiviteter mv.
- Endelig er der kommet et link direkte fra hjemmesiden til Facebook og ligeledes kommer der links på Facebook til hjemmesiden, når webadministrator slår noget op.

Formålet med hjemmesiden, og som Facebook ikke kan løse, er at have en officiel side, som giver husejere og andre interesserede adgang til officiel og korrekt information om kvarteret, altså vedtægter, facaderegulativer, referater osv. Bestyrelsen kan med glæde konstatere, at dette arbejde langt om længe er lykkedes!

Facebook

Facebook-gruppen Strandvejskvarteret er meget populær, og kan anbefales til alle, der bor i kvarteret. Her bliver man orienteret om både officielle og uofficielle ting, der rører sig. Derudover kan vi se, at mange søger og giver erfaringer vedrørende ombygninger, og at der lånes alt lige fra cykelhjelme til opladere og efterlyses og findes katte. Tidligere tiders snak over hegnet er blevet virtuelt.

IX. Energigruppen

Energigruppen fokuserer på, at få energiforbruget ned i kvarteret med alle midler.

Der er masser af gode råd til husejere på husejerforeningens webside under menu-punktet: Dit hus>Energiråd Hvor er der mest at spare, hvordan styres fjernvarmeanlægget etc?

Der er også statistik for samtlige huses forbrug og nogle rapporter om isolering af vores huse.

På siden: Din forening>Energigruppen annonceres energiarrangementer. Vi har haft sommerluk-kampagne, undervisning samt husbesøg om fjernvarmeanlæg, begge med ekspert fra HOFOR, brøndrensningsdag og energigruppens bod på loppemarkedet.

Vores planlagte serviceordninger med henholdsvis grundlæggende VVS-gennemgang af fjernvarmeanlægget og uafhængig energirådgivning er tæt ved at være på plads. Flere andre tiltag er på vej, og de vil blive annonceret på husejerforeningens hjemmeside og på foreningens Facebook-gruppe. Se mere på Energigruppens nyhedsbrev under: www.strandvejskvarteret.dk/Dinforening/Energigruppen.

X Materielkælder

På generalforsamlingen sidste år vedtog vi at opsige vores gamle lejemål i kælderen, Hornemansgade 28 og flyttede ind i gården, Hornemansgade 36. Det har foreningen haft megen nytte af. Dels har vi fået en kælder, hvor der altid er ryddeligt, dels er der plads til mange flere ting og ikke mindst: Det er nemt at få store og tunge ting ud og ind.

I modsætning til tidligere, er det nu nødvendigt, at man kontakter en i materielgruppen for at blive fulgt over til kælderen, når man skal låne noget. Det har dog ikke været så besværligt, som man kunne frygte. Det vil ofte være muligt at komme i kælderen inden for et døgn's tid og oftere hurtigere.

Samtidig med, at vi er flyttet ind i den nye kælder, har vi indført, at man skal udfylde en låneseddel (som ligger i en mappe i kælderen). Dette betyder, at tingene ikke længere er "væk" – vi ved altid, hvem der har lånt en skovl eller en grill.

Den gode plads har også gjort, at vi har kunnet tage opfordringen fra en beboer op, og har besluttet at købe en cykelanhænger, så vi på miljømæssig forsvarlig vis kan transportere større ting til genbrugspladsen. Cykelanhænger vil – når den er indkøbt - kunne hentes efter aftale med en af dem, som står på listen (se bagsiden af Kilden eller på hjemmesiden under "Materielkælder"). Eneste betingelse er, at man bruger en medfølgende kædelås og at låneren er ansvarlig for at lappe anhænger, hvis den punkterer.

XI Kommende aktiviteter

Arbejdernes Byggeforening har 150 års jubilæum i 2015. Der har i januar været afholdt møde mellem husejerforeningerne, hvor man har drøftet hvordan jubilæet kan markeres. Der er bragt flere forslag på banen, og der vil blive orienteret om dette i bl.a. Kilden og på hjemmesiden efterhånden, som forslagene bliver mere konkrete.

XII Hjertestarter

Vi vedtog på generalforsamlingen i 2013 at anskaffe en hjertestarter. Dette er sket, og den blev fremvist til sommerfesten. Den vil blive opsat på hjørnet af Kildevældsgade og Kuhlausgade og afventer kun en strømforsyning.

Ad 3 – Foreningens regnskab 2013

HUSEJERFORENINGEN i Strandvejskvarteret

DRIFTSREGNSKAB 2013

	REGNSKAB	REGNSKAB	BUDGET	BUDGET
	2012	2013	2013	2014
INDTÆGTER:				
Medlemskontingent for 393 huse	491.050	498.910	498.910	544.891
Grundpakke, YouSee	579.825	571.062	586.710	832.460
Renter: Danske Bank-giro	- 8			
Danske Bank-drift	105			
Danske Bank-aftale	5.413			
Danske Bank-landskronagade	- 0			
Renter ialt	5.510	5.510	2.500	3.000
Gebyrer	9.193	8.200	10.000	5.000
INDTÆGTER I ALT	1.085.605	1.083.681	1.098.120	1.385.351
UDGIFTER:				
1. Rensning og vedl. af brønde og kloakker	- 146.113	- 54.336	- 200.000	- 200.000
2. Vedligeholdelse af vand- og el-ledninger	62.301	-	10.000	10.000
3. Vedligeholdelse af gader, beplantning, skilte mv.	- 112.853	- 127.432	- 118.000	- 120.000
4a Anlæg vedt. på GF- bump i Nordgaderne	- 6.119	-	-	-
5. Fællesantenneafgift til YouSee	- 855.438	- 816.237	- 586.710	- 832.460
6. Tryk af KILDEN, ref., mødeindk., uddeling, mv.	- 50.125	- 49.375	- 50.000	- 50.000
7. Lokaleudgifter (GF) samt leje af materielkælder mv.	- 16.880	- 53.584	- 41.000	- 60.000
8. Ansvarsforsikringer og arbejdsskadeforsikring	- 1.994	- 2.008	- 12.000	- 12.000
9. Tingbogen	- 780	- 930	- 2.500	-
10. Porto, gebyrer, møder, edb-administration mv.	- 17.891	- 19.537	- 32.500	- 20.000
11. Telefonomkostninger	- 4.000	- 4.000	- 4.000	- 4.000
12. Formandens og kassererens administration	- 19.000	- 19.000	- 19.000	- 19.000
13. Redaktøren på KILDEN	- 5.000	- 5.000	- 5.000	- 5.000
14. Gaver	- 2.055	- 751	- 2.500	- 22.500
15. Anskaffelse og reparation af materiel	- 4.301	- 20.798	- 10.000	- 10.000
16. Fællesaktiviteter, fastelavn, fyrværkeri, nytårskur mv.	- 36.885	- 31.825	- 40.000	- 40.000
17. Honorar for konsulentbistand, advokat mv.	-	- 32.500	- 20.000	- 20.000
18. Hjemmeside på internet	- 9.225	- 11.901	- 20.000	- 20.000
UDGIFTER I ALT	- 1.226.358	- 1.249.212	- 1.173.210	- 1.444.960
Overskud / Underskud	- 140.753	- 165.531	- 75.090	- 59.609
I ALT	1.085.605	1.083.681	1.098.120	1.385.351
KONTINGENTFORSLAG (INKL. GRUNDPAKKE):				
Alle undtagen Østerbrogade (1 husstand)			2.500	3.100
Østerbrogade (1 husstand)			2.400	3.000
Heraf udgør Grundpakke til YouSee			1.230	1.713
Ekstra husstande vil blive faktureret med:			994	1.713

STATUS 31-12-2013

		REGNSKAB 2013	REGNSKAB 2012
Kontant :			
DanskeBank-drift :	462		
Danske Bank-landskronagade -	1		
DanskeBank-aftale :	1.005.223		
Danske Bank-giro :	194.697	1.200.382	2.208.810
Depositum, Hornemansgade 36		22.500	
Kontingentrestancer :		-	1.142
AKTIVER I ALT		1.222.882	2.209.952
Skyldige omkostninger:		77.156	904.500
Forudbetalt kontingent		5.804	-
Formue 01.01:	1.305.452		1.446.205
Årets driftsoverskud/underskud: -	165.531		- 140.753
Foreningens nettoformue		1.139.921	1.305.452
PASSIVER I ALT		1.222.882	2.209.952

Foreningens formand

Foreningens kasserer

Årsregnskabet revideret og beholdningerne fundet tilstede

København d. 4. februar 2014

Foreningens revisorer

Noter til årsregnskab 2013 :

Ad. kto. 1 : vedr. 6 ejendomme

Ad. kto. 6 : 4 udgivelser af Kilden samt 1 indkaldelse til generalforsamling

Ad 4. Forslag til beslutning

I Etablering af et "stakitlegat"

- *forslagsstiller Christian Sonne, Heisesgade 49*

Husejerforeningen har et hegnsregulativ i henhold til lokalplanen. I henhold til dette skal vores hegn være "passende", og ved dette forstås:

- en hæk
- et åbent tremme/stavstakit med lodrette stave i træ (i en bredde af 3,5- 7,5cm stave og med min. 2,5 cm afstand mellem stavene)
- et smedejerns/metalhegn svarende til de gamle B&W hegn.

Netop de gamle B&W hegn er vores smertensbørn. De er smukke, fortæller en unik historie om vores kvarter og dets oprindelige beboere, men: Hegnene er gamle, de ruste og de er dyre at få restaureret.

Derfor foreslås det, at vi i 2014 afsætter en sum på 20.000 kr. Ejere af de gamle B&W hegn, som ønsker at restaurere hegnene, vil kunne søge et tilskud på indtil 10.000 kr. pr. hegn til restaureringen. Der kan maksimalt opnås dækning af 50 pct. af de samlede udgifter, og det er en forudsætning for støtte, at man har søgt og fået eventuelt tilsagn, inden arbejdet sættes i gang. Bestyrelsen vurderer selv, om der kan ydes støtte iht. den enkelte ansøgning.

Læs mere om de gamle B&W hegn og historien om dem i Kilden, 2012, nr. 4, hvor der også er billeder.

<http://www.strandvejskvarteret.dk/102/article/957/272/>

II Ændring af facaderegulativ

Med henblik på at sikre, at der ikke sker etablering af franske altaner på 2. sal, foreslår bestyrelsen, at facaderegulativets § 4 ændres.

Nuværende formulering:

§ 4 Franske altaner og gårdadgang

Mod gårdsiden kan der etableres franske altaner og udgang i stueetagen i henhold til lokalplanens § 6, stk. 2.

Forslag til ny formulering:

§ 4 Franske altaner og gårdadgang

Mod gårdsiden kan der etableres udgang i stueetagen i henhold til lokalplanens § 6, stk. 2. Der kan ligeledes i henhold til § 6, stk.2 etableres franske altaner i stueetagen og på 1. sal.

Der kan ikke etableres franske altaner på 2. sal, så længe sagen behandles i Natur- og Miljøklagenævnet.

Baggrunden for forslaget er, at der med Københavns kommunes ændrede fortolkning af lokalplanen er åbnet mulighed for at etablere franske altaner på 2. sal.

Da spørgsmålet er indbragt for Natur- og Miljøklagenævnet, og da der ikke foreligger beskrivelser af, hvordan en sådan fransk altan skal være udformet, foreslås det, at det indtil videre ikke er tilladt at etablere franske altaner på 2. sal.

Spørgsmålet vil igen blive taget op på ordinær generalforsamling, når nævnets afgørelse foreligger.

Der henvises i øvrigt til forslag om nedsættelse af en arbejdsgruppe med henblik på revidering af den bevarende lokalplan og facaderegulativ.

III Forslag om nedsættelse af arbejdsgruppe til revidering af lokalplan og facaderegulativ

Bestyrelsen foreslår, at der nedsættes en arbejdsgruppe, der skal komme med forslag til ændringer i lokalplanen og udkast til nyt facaderegulativ. Nye regler vil være en stor hjælp for både husejere og bestyrelsen.

Der er mange spørgsmål, som ikke er tilstrækkeligt klart beskrevet:

Mest aktuelt er der spørgsmålet om franske altaner på 2. sal, men bestyrelsen har mange andre spørgsmål fra husejere, der er i tvivl om tolkningen.

Af andre emner, hvor lokalplanen muligvis bør være mindre stram, kan nævnes behov for mulighed for at isolere 2. salen ved etablering af nyt tag, selv om dette medfører en mindre hævnning af taget. Måske skal man også revurdere kravet om at fuger skal udføres som såkaldte "brændte" fuger/ Hamburgerfuger.

Der er også områder, hvor tingene har udviklet sig: Eksempelvis kan man nu – i modsætning til tidligere - få tagvinduer fra eks. Velux, der i langt højere grad ligner de oprindelige. Reglerne kunne derfor lige såvel være udformet sådan, at det nu er et krav at anvende disse vinduer.

Der er også områder, hvor det ikke er muligt at opfylde kravene, eksempelvis fordi mål har ændret sig på tagstenenes størrelse eller fordi klimaet gør det nødvendigt at øge størrelsen på tagrenderne.

Bestyrelsen bruger efterhånden mange ressourcer på at vejlede husejere om reglerne. Klarere regler vil i den forbindelse være en stor hjælp. Forslag til ændringer vil naturligvis blive forelagt generalforsamlingen.

Forslag til ændringer af lokalplanen kræver godkendelse af kommunen, hvorimod ændringer til facaderegulativet kan godkendes af generalforsamlingen.

Bestyrelsen opfordrer interesserede husejere til at melde sig til projektet.

Arbejdsgruppen bliver anmodet om at fremlægge forslag til ændringer på generalforsamlingen i 2015.